

Le 28 octobre 2015



Copropriété : Syneval décrypte le nouveau contrat de syndic

En 10 points essentiels, Syneval explique aux copropriétaires les avantages – et quelques pièges – du nouveau contrat de syndic rendu obligatoire par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) et son décret d'application du 26 mars 2015.

« Le choix d'un syndic devient plus simple puisque tous les contrats se présentent de la même façon : la comparaison des prix et des prestations s'en trouve facilitée. Dommage toutefois, que le contrat-type soit long et compliqué. Certains points ont besoin d'être éclaircis », précise Rachid Laaraj, Directeur Général de Syneval.

Des contrats plus faciles à comparer... Le principe du nouveau contrat-type est que la rémunération forfaitaire annuelle annoncée par le syndic comprend la plupart des prestations de gestion courante. Les « prestations particulières » sont désormais listées par la loi de façon limitative. Tout ce qui n'est pas prévu dans cette liste est inclus dans le forfait. De plus, le prix de certaines prestations sera bientôt plafonné par la loi.

...mais encore compliqués. Le contrat-type fait 13 pages et sa lisibilité n'est pas toujours des plus aisées. C'est pourquoi Syneval a jugé utile d'identifier 10 points essentiels, mentionnés ci-après. De plus, la liste des prestations particulières est encore longue : pas moins de 18 pour celles facturables au syndicat, auxquelles s'en ajoutent 15 facturables aux copropriétaires.

Recommandations. *« La Loi Macron impose désormais au conseil syndical de réaliser une mise en concurrence du mandat de syndic tous les 3 ans. Les membres du conseil syndical doivent par conséquent comparer entre eux les contrats proposés mais aussi les rapprocher du contrat-type, afin d'en vérifier la conformité et de s'assurer qu'il n'y a pas plus de prestations particulières que celles énumérées limitativement par la loi »,* recommande Rachid Laaraj.

Les dix points à vérifier dans le contrat de syndic

1. Validité de la carte. Le syndic a l'obligation d'être titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) après vérification que le syndic possède bien les compétences, les assurances et les garanties requises.

2. Durée du mandat. Le contrat doit préciser les dates de début et de fin de contrat. Il est préférable de prévoir que le contrat expirera au moins 6 mois après la date de l'arrêté des comptes, afin de laisser le temps de réunir une Assemblée Générale chargée, notamment, d'approuver les comptes et d'élire un syndic.

3. Principe du « tout sauf ». Le contrat doit contenir la mention expresse que la rémunération forfaitaire du syndic comprend toutes les prestations sauf celles limitativement énumérées par le décret. La liste non limitative des prestations incluse dans le forfait doit être annexée au contrat.

4. Visites de la copropriété. Le contrat-type impose d'intégrer dans le forfait un certain nombre de visites de la copropriété par le syndic. Vérifier que le contrat proposé le prévoit, avec quelle fréquence et pour



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

quelle durée minimum. Pour Syneval, deux visites par an (en présence du conseil syndical) semblent un minimum.

5. Photocopies. Les frais de tirage (notamment de l'assemblée générale ordinaire) sont désormais obligatoirement intégrés dans la rémunération forfaitaire. Cependant, certains syndicats prenant des libertés avec le contrat-type, suppriment cette disposition du contrat et continuent de facturer les photocopies, ce qui peut générer un surcoût de plusieurs centaines voire plusieurs milliers d'euros pour la copropriété.

6. Tenue de l'AG annuelle. Le contrat-type doit préciser la durée ainsi que la plage horaire prévue pour la présence du gestionnaire en assemblée générale annuelle et comprise dans le forfait. Il est important de vérifier que le forfait proposé correspond aux horaires habituels de l'assemblée générale.

7. Prestations optionnelles. Le contrat-type ne prévoit pas, dans la rémunération forfaitaire, d'obligation d'intégrer la présence du gestionnaire à une réunion du conseil syndical. Syneval le regrette et recommande d'en négocier au moins une, notamment pour la vérification des comptes et la préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale annuelle.

8. Coût horaire. De nombreuses prestations particulières, c'est-à-dire hors forfait, sont facturées sur la base d'un tarif horaire. Le contrat-type donne des exemples de tarif tout en laissant aux copropriétaires et au syndic la liberté de négociation. Syneval recommande néanmoins de ne pas dépasser 120 euros TTC de l'heure sur les heures ouvrables.

9. Mise en demeure et relance. En cas d'impayé de charges, par exemple, le syndic envoie une lettre recommandée de rappel au copropriétaire défaillant. Il s'agit d'une prestation particulière qui lui est facturée pour un montant fixé dans le contrat de syndic. Syneval recommande de ne pas dépasser 50 euros TTC.

10. Questionnaire de vente complété par le syndic (« état daté »). Exigé lors de la signature de l'acte de vente définitif devant le notaire, ce questionnaire précise notamment la situation comptable du vendeur au jour de la mutation. Il permet au notaire de retenir sur le prix de vente les sommes dues à la copropriété. Dans l'attente d'un décret venant plafonner le coût de ce document, Syneval préconise de ne pas aller au-delà de 500 euros TTC.

À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndicats, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndicats correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>